

I 1912/2022
Pristop: I 192/2024
I 595/2025

ODREDBA
O PRODAJI NEPREMIČNINE
NA SPLETNI JAVNI DRAŽBI

Okrajno sodišče v Mariboru je po okrajni sodnici Saši Prelog Žnidarič, v izvršilni zadevi:

1. **REPUBLIKA SLOVENIJA**, Gregorčičeva ulica 20, Ljubljana, ki ga zastopa Državno odvetništvo Republike Slovenije, Zunanji oddelek v Mariboru (izvršilna upnica v vodilni zadevi I 1912/2022 in zastavna upnica po sklepih o zavarovanju Z 167/2018, Z 226/2019, Z 176/2020, Z 288/2020, Z 397/2022 in Z 126/2024 ter po izvršilnem postopku I 1285/2019), zoper dolžnika: **BOGDAN PODGAJSKI**, Obala 128, Portorož, zaradi **izterjave 15.020,37 EUR** s pripadki,
2. **UNICREDIT BANKA SLOVENIJA d. d.**, Ameriška ulica 2, Ljubljana, ki ga zastopa Odvetniška pisarna Lepoša d.o.o. iz Slovenskih Konjic (izvršilna upnica v pristopni zadevi I 192/2024), zoper dolžnika: **BOGDAN PODGAJSKI**, Obala 128, Portorož, zaradi **izterjave 344,15 EUR** s pripadki,
3. **HRANILNICA LON d.d.**, Kranj, Žanova ulica 3, Kranj (izvršilna upnica v pristopni zadevi I 595/2025), zoper dolžnika: **BOGDAN PODGAJSKI**, Obala 128, Portorož, zaradi **izterjave 1.532,29 EUR** s pripadki,

izven naroka, **5. junija 2025**, na podlagi 181. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju (ZIZ)

o d r e d i l o :

1. Predmet prodaje

Predmet prodaje je dolžnikov solastniški delež **1/4 od celote nepremičnine z ID znakom: del stavbe 655-532-1**, ki v naravi predstavlja stanovanje v pritličju v večstanovanjski stavbi na

naslovu Meljska cesta 70, Maribor.

Natančnejši opis nepremičnine, ki je predmet prodaje, je razviden iz cenitvenega poročila sodnega cenilca o nepremičninah, ki je objavljeno na naslovu <https://sodnedrazbe.si> hkrati z odredbo o prodaji.

Na nepremičnini ni drugih služnosti in realnih bremen, ki bi jih moral prevzeti kupec po prodaji nepremičnine.

2. Način, kraj in čas prodaje

Prodaja se bo opravila na prvi javni dražbi **10. 7. 2025** in bo potekala **od 9.00 do 9.20** spletno na naslovu <https://sodnedrazbe.si> (drugi odstavek 183. člena ZIZ in 3. člen Pravilnika o objavah prodaj v spletnem iskalniku in spletnih javnih dražbah v izvršilnih postopkih, v nadaljevanju Pravilnik).

Če bo ponudba dana 2 minuti pred iztekom spletne javne dražbe, se bo trajanje spletne javne dražbe (vsakokrat) podaljšalo za dodatni 2 minuti (četrti odstavek 12. člena Pravilnika).

3. Ugotovljena vrednost

Vrednost dolžnikovega solastniškega deleža 1/4 od celote nepremičnine z ID znakom: del stavbe 655-532-1 na dan 20. 7. 2023 znaša: **10.000,00 EUR**.

Na predlog, ki mora biti vložen najpozneje 20 dni pred prodajnim narokom, sodišče najkasneje en delovni dan pred začetkom spletne javne dražbe z odredbo ponovno ugotovi vrednost nepremičnine, če stranka s predložitvijo mnenja sodnega cenilca o njeni tržni vrednosti verjetno izkaže, da se je vrednost nepremičnine od prejšnje ugotovitve vrednosti do dneva prodaje precej spremenila (četrti odstavek 178. člena ZIZ).

4. Izklicna cena

Nepremičnina na prvem prodajnem naroku ne sme prodati za manj kot 70 % ugotovljene vrednosti.

Izklicna cena na dražbi se določi v višini **8.000,00 EUR** in se povečuje za najmanj **200,00 EUR**.

Z izjavo, ki jo dajo na zapisnik pri sodišču, pred katerim teče izvršilni postopek, ali pri kakšnem drugem sodišču, se stranke, zastavni upniki in upniki zemljiškega dolga lahko sporazumejo, da sme biti nepremičnina prodana na dražbi tudi za ceno nižjo od 70 % ugotovljene vrednosti (četrti odstavek 188. člena ZIZ).

5. Varščina

Varščina znaša desetino ugotovljene vrednosti nepremičnine: **1.000,00 EUR**.

Javne dražbe se smejo udeležiti le tisti, ki najpozneje tri delovne dni pred dražbo, to je najkasneje do **7. 7. 2025**, položijo varščino na transakcijski račun z navedbo sklica (referenčne številke), ki ju dobijo ob prijavi na spletno javno dražbo znotraj sistema portala e-dražbe (prvi odstavek 185. člena ZIZ in četrti odstavek 8. člena Pravilnika). Dolžnost polžitve varščine najpozneje tri delovne dni pred dražbo velja tudi za tiste, ki imajo zakonito ali vknjiženo pogodbeno predkupno oziroma odkupno pravico na nepremičnini, ki je predmet izvršbe.

Plačana varščina kupca se všteje v kupnino.

Varščine je oproščen upnik, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo in zastavni upnik oziroma upnik zemljiškega dolga, če njihove terjatve dosegajo varščino in če se da glede na njihov vrstni red in ugotovljeno vrednost nepremičnine varščine poravnati iz kupnine. Oprostitev plačila varščine je treba predlagati tri delovne dni pred začetkom spletne javne dražbe (tretji odstavek 185. člena ZIZ).

Ponudniki, katerih ponudbe ne bodo sprejete, bodo v 15 dneh po koncu javne dražbe dobili varščino nakazano na račun, ki ga bodo navedli ob prijavi na dražbo (peti odstavek 185. člena ZIZ).

6. Kupnina

Kupec mora položiti kupnino v roku 30 dni od dneva prejema sklepa o domiku nepremičnin na podlagi podatkov, ki bodo navedeni v sklepu.

Če kupec v tem roku ne plača kupnine, se mu položena varščina ne vrne, ampak se razdeli upnikom v skladu s 197. in 198. členom ZIZ, sodišče pa na predlog upnika in glede na okoliščine prodaje pozove na plačilo kupnine drugega oziroma naslednje najboljše ponudnike, ki v to privolijo in dajo izjavo iz četrtega odstavka 189. člena ZIZ ter jim določi rok za položitev kupnine, ali pa prodajo s sklepom razveljavi in določi novo prodajo (tretji odstavek 191. člena ZIZ).

Kupec, ki je edini upnik, je lahko oproščen položitve kupnine do višine zneska, ki bi mu pripadal po sklepu o poplačilu. Sodišče o predlogu upnika odloči s posebnim sklepom (drugi odstavek 191. člena ZIZ).

7. Ogled

Sodišče tistemu, ki se zanima za ogled nepremičnine, na njegovo zahtevo in na njegove stroške dovoli, da si jo ogleda. Ogled nepremičnin se lahko opravi 1. 7. 2025 med 16.00 in 17.00.

Dolžnik je v navedenem času dolžan dopustiti ogled nepremičnine zainteresiranemu kupcu, sicer lahko sodišče na njegov predlog in njegove stroške dovoli ogled ob asistenci izvršitelja (176. člen ZIZ).

8. Prijava na spletno javno dražbo

Spletne javne dražbe se sme udeležiti le tisti, ki se prijavi najpozneje tri delovne dni pred začetkom dražbe (drugi odstavek 188.a člena ZIZ).

Zainteresirani kupec se prijavi na spletno javno dražbo preko portala e-dražbe z uporabo SI-PASS računa (prvi odstavek 8. člena Pravilnika).

Zainteresirani kupec ob prijavi na spletno javno dražbo izbere vlogo, v kateri bo nastopal kot dražitelj (npr. kot dražitelj ali dražitelj, ki je hkrati upnik, zastavni upnik ali upnik zemljiškega dolga, predkupni ali odkupni upravičenec), navede račun za nakazilo vrnjene varščine, če se razlikuje od računa, iz katerega je bila varščina plačana, in označi, če uveljavlja oprostitev plačila varščine ter priloži predlog za oprostitev. Za predmete, za katere veljajo posebni pogoji za nakup, mora priložiti tudi dokumente, iz katerih izhaja, da te posebne pogoje izpolnjuje (drugi odstavek 8. člena Pravilnika).

Če zainteresiranega kupca zastopa pooblaščenec ali zastopnik, ob prijavi na spletno javno dražbo pred izbiro vloge, v kateri bo nastopal zastopani dražitelj, označi zastopstvo ter poleg prilog, navedb

in označb, navedenih v prejšnjem odstavku, priloži pooblastilo ali potrdilo o zastopstvu. Če upnika kot zainteresiranega kupca zastopa pooblaščenec zadošča navedba, da je bilo pooblastilo dano in v kakšnem obsegu (tretji odstavek 8. člena Pravilnika).

Če želi na spletni javni dražbi predmet prodaje kupiti več zainteresiranih kupcev skupaj, prijavo na spletno javno dražbo opravi samo eden izmed njih in prijavi priloži dokumente, iz katerih izhaja, v kakšnih deležih bodo zainteresirani kupci pridobili predmet prodaje, in pooblastilo, da bo na spletni javni dražbi sodeloval tudi v imenu ostalih zainteresiranih kupcev (šesti odstavek 8. člena Pravilnika).

Urednik objave po pregledu prijave na spletno javno dražbo in preveritvi plačila varščine zainteresiranega kupca njegovo prijavo potrdi ali zavrne, o čemer je zainteresirani kupec obveščen znotraj sistema portala e-dražbe. Pri zavrnitvi prijave se navede razlog zavrnitve (deveti člen Pravilnika).

9. Potek spletne javne dražbe

Dražitelju se znotraj sistema portala e-dražbe dodeli enolični znak, s katerim anonimno sodeluje pri spletni javni dražbi (10. člen Pravilnika).

Dražitelj zvišuje izklicno ceno ali trenutno najugodnejšo ponudbo najmanj s korakom draženja, določenim v 4. točki te odredbe (drugi odstavek 12. člena Pravilnika). Tekom spletne javne dražbe je dražitelj znotraj sistema portala e-dražbe seznanjen z vsakokratno najboljšo ponudbo in s tem, ali je njegova ponudba najboljša (tretji odstavek 12. člena Pravilnika).

Če je kot dražitelj prijavljen predkupni ali odkupni upravičenec in njegova ponudba ob koncu spletne javne dražbe ni najugodnejša, ter v primeru, ko je njegova ponudba ob koncu spletne javne dražbe najugodnejša, a obstajajo še drugi prijavljeni predkupni ali odkupni upravičenci, so prijavljeni predkupni ali odkupni upravičenci znotraj sistema portala e-dražbe takoj po koncu spletne javne dražbe pozvani, da se v 10 minutah po končani spletni javni dražbi izjavijo, če kupujejo predmet prodaje pod enakimi pogoji (prvi odstavek 13. člena Pravilnika). Če kdo od prijavljenih predkupnih ali odkupnih upravičencev v navedenem roku znotraj sistema portala e-dražbe uveljavlja predkupno ali odkupno pravico, se po preteku tega roka objavi poročilo o poteku spletne javne dražbe z obvestilom, da dražba še ni končana, saj se bo zaradi uveljavljanja predkupne ali odkupne pravice nadaljevala med najugodnejšim ponudnikom ter predkupnim ali odkupnim upravičencem, vendar ne kot spletna javna dražba (tretji odstavek 13. člena Pravilnika). O nadaljevanju dražbe bo najugodnejšega ponudnika ter tiste predkupne ali odkupne upravičence, ki so v navedenem roku uveljavljali predkupno ali odkupno pravico, obvestilo sodišče.

Po končani spletni javni dražbi se samodejno izdela poročilo o poteku dražbe, ki je dražiteljem na voljo znotraj sistema portala e-dražbe (14. člen Pravilnika).

10. Kupec

Kupec je lahko fizična oseba ali pravna oseba, ki ima po veljavnih predpisih pravico pridobivati nepremičnine v Republiki Sloveniji. Kupec ne more biti dolžnik, sodnik, izvršitelj ali kdo, ki uradno sodeluje pri prodaji (187. člen ZIZ).

Če na dražbi kot kupec sodeluje upnik oziroma z njim povezana oseba in kupi nepremičnino za ceno, ki je nižja od ugotovljene vrednosti, pridobljena kupnina pa ne bi zadostovala za popolno poplačilo tega upnika, se pri poplačilu tega upnika, ne glede na dejansko višino kupnine šteje, da je upnik poplačan do višine ugotovljene vrednosti nepremičnine (200.a člen ZIZ). Povezane osebe so osebe, kot jih določa 200.b člen ZIZ. Ponudnik mora na poziv sodišča podati izjavo o tem ali je z upnikom povezana oseba. Če takšne izjave ne bi hotel podati, lahko sodišče domakne nepremičnino

drugemu oziroma naslednjemu najboljšemu ponudniku, ki v to privoli in da tako izjavo, ali pa prodajo s sklepom razveljavi (četrty in devety odstavek 189. členu ZIZ).

Če nepremičnine ni mogoče prodati na prvem naroku, dovoli sodišče novo prodajo samo na upnikov predlog. Na drugem naroku nepremičnina ne sme biti prodana za manj kot polovico ugotovljene vrednosti. Če upnik ne predlaga nove prodaje v šestih mesecih od prvega naroka, sodišče ustavi izvršbo (194. člen ZIZ).

PRAVNI POUK: Zoper to odredbo ni pravnega sredstva (devety odstavek 9. členu ZIZ).

Maribor, 5. junij 2025

Okrajna sodnica:
Saša Prelog Žnidarič